



ÉCONOMIE

Altarea redessine le centre-ville du futur à Issy-les-Moulineaux

La foncière a fait sortir de terre un projet immobilier mixte qui intègre logements, commerces et bureaux.

MARIE BARTNIK
@mariebartnik

IMMOBILIER Il y a quelques années encore, ne se dressaient dans ce quartier du centre-ville d'Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) que les vestiges du CNET, cet immense centre de recherche et développement d'Orange où naquit dans les années 1980 le Minitel. Un site bétonné et enclavé de 30 000 m², inoccupé depuis 2013, qui vient enfin d'être rendu aux habitants.

Un nouveau pan de ville pensé par la foncière Altarea vient de sortir de terre après trois ans de travaux. Baptisé Issy Cœur de Ville, ce projet immobilier mixte est inauguré ce mercredi. Cinq immeubles de logements accueillant 1 500 nouveaux habitants, 30 commerces et restaurants implantés à leur pied, un cinéma, trois immeubles de bureaux occupés par la CNP, une école, une crèche et une résidence senior se déploient de part et d'autre d'une coulée verte de 7 000 m², dont se sont déjà emparés les habi-

tants. Le Starbucks et les boutiques ouvertes depuis quelques semaines (Idkids, Cultura, Boulanger...) ont trouvé leur public.

« Au départ, il était prévu de ne construire ici que des bureaux, se souvient Alain Taravella, le président fondateur de la foncière Altarea. Nous avons proposé de faire sortir de terre un nouveau quartier mixte ouvert sur la ville et avons remporté le concours. » Lorsque les 3 000 salariés de la CNP prendront leurs quartiers en décembre, Issy Cœur de Ville sera animé sept jours sur sept, la semaine comme le week-end.

La « ville du quart d'heure »

Altarea concrétise à Issy-les-Moulineaux la « ville du quart d'heure » conceptualisée par le chercheur Carlos Moreno et chère à de nombreuses métropoles. Les habitants y trouvent ce dont ils ont be-

soin (commerces, loisirs, écoles...) à proximité, sans avoir à prendre leur voiture. Le quartier a été piétonnisé, de même que les rues adjacentes, à la demande des habitants. Pour éviter l'étalement urbain et rentabiliser le projet, Issy Cœur de ville assume sa densité. « Nous montrons qu'il est possible de créer des quartiers à la fois verts et denses, à condition de construire plus haut », explique Alain Taravella.

Ce nouveau quartier est à ce jour le plus gros projet qu'ait porté la foncière. Elle a déboursé 1 milliard d'euros pour qu'il puisse voir le jour. « Nous avons pris un risque. Il faut prendre sa respiration avant de lancer la construction de 105 000 m², souligne Alain Taravella. Mais ce projet est un concentré de notre savoir-faire et c'est un succès commercial. » La vente de trois immeubles de bureaux à CNP en 2019 a permis de couvrir une grande partie des frais.



Ils représentent la moitié de la valeur de l'ensemble. Les commerces, la résidence senior et 48 logements sur 605 ont été vendus au Crédit agricole assurance. Les logements privés restants ont été commercialisés directement par Cogedim. Seuls 6 sur 605 restent disponibles.

À Issy-les-Moulineaux comme aux Ateliers Gaité, inaugurés le même jour à Paris par un concurrent d'Altarea, Unibail-Rodamco-Westfield, l'heure est aux projets mixtes de rénovation urbaine, englobant à la fois des logements, des commerces, des bureaux et des services publics. Les foncières se réapproprient le concept de la « ville du quart d'heure » pour séduire les collectivités et les investisseurs. *« Ce type de projets incarne la transition pratiquée par les aménageurs, explique Paul Meyer, le délégué général de l'Union nationale des aménageurs (Unam), qui regroupe 300 entreprises travaillant à la transformation des territoires. Il s'agit de ne plus enfermer une zone donnée dans une seule fonction : l'habitat ou le bureau par exemple. Pour que la ville soit à la fois durable et désirable pour ses habitants, il faut y intégrer une diversité de services. Cela permet de diminuer les déplacements pendulaires qui génèrent des gaz à effet de serre et du mal-être. »*

Zone attractive

Altarea rénove en ce moment même le centre-ville de Bobigny (Seine-Saint-Denis), sur le site d'un centre commercial qui n'attirait plus. La foncière a livré l'année dernière un autre site mixte, Toulouse Aerospace, à dix minutes de la place du Capitole. Nhood, la société de l'Association familiale Mulliez (Auchan, Leroy Merlin, Boulanger, Decathlon...) dédiée à la reconstruction urbaine, prévoit de son côté d'investir plus de 1,8 milliard d'euros d'ici à 2026 à la transformation du patrimoine immobilier de la famille Mulliez. Nhood a identifié 40 zones commerciales à rénover, où seront implantées d'autres types d'activités. 25 000 à 30 000 logements devraient y être créés.

La « ville du quart d'heure » n'est pourtant pas aisément déployable partout. À Issy-les-Moulineaux, Altarea a pu s'emparer d'une immense friche tertiaire, dans une zone attractive. En 15 ans, la commune a attiré 25 % d'habitants en plus. Les appartements ont été commercialisés entre 12 000 et 17 000 euros le mètre carré. Des niveaux de valorisation qui rendent le projet attractif auprès des investisseurs. Et encore, pour que le projet voie le jour, *« il a fallu se battre, concerter en permanence les habitants et adapter le projet en conséquence »*, souligne aussi André Santini, le maire d'Issy-les-Moulineaux.

Dans des zones moins attractives et plus isolées, de tels projets semblent plus difficiles à concrétiser. *Il n'est pas évident d'y faire venir des bureaux et des commerces. Pourtant, c'est eux qui attirent les collectivités, souligne Robin Rivaton, essayiste et PDG de la start-up immobilière Stonal. Des logements seuls, ce sont des coûts pour les collectivités car il faut développer les services qui vont avec, et les faire ensuite fonctionner. »* ■



**Le nouveau quartier
immobilier Issy Cœur
de Ville réalisé
par le groupe Altarea
à Issy-les-Moulineaux
(Hauts-de-Seine).**
ABDESSLAM MIRDASS